

U.C. EJENDOMME ApS
Brolæggervej 1, 6710 Esbjerg V
(CVR. nr. 27 22 48 14)
Årsrapport
2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2019.


Dirigent Poul Mikael Frydlund



	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13



Selskabet U.C. EJENDOMME ApS
Brolæggervej 1
6710 Esbjerg V

Telefon: 3969 5050
Telefax: 3969 5058
Hjemmeside: www.foreneede-service.dk
E-mail: info@foreneede-service.dk

CVR-nr.: 27 22 48 14
Stiftet: 26. juni 2003
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Kenny Vermehren Mitchboe

Revision Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Generalforsamling Ordinære generalforsamling afholdes den 22. maj 2019
på Buddingevej 312-316, 2860 Søborg.

Dirigent Poul Mikael Frydlund

**Ledelsespåtegning:**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for U.C. EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 22. maj 2019

Direktion:



Kenny Vermehren Mitchboe



Til kapitalejeren i U.C EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for U.C EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser,
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.



Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22. maj 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Henrik Jacob Vilmann Wellejus (MNE 24807)
statsautoriseret revisor

Christian Sandernage (MNE 23347)
statsautoriseret revisor



Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udviser et overskud på kr. 157.719 mod 106.823 sidste år, hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen andrager pr. 31. december 2018 kr. 1.398.944 Selskabets ejendomme er ikke opskrevet i året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig indflydelse på vurderingen af årsrapporten.



Regnskabsklasse

Arsrapporten for U.C. EJENDOMME ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når selskabet som følge af tidligere begivenheder har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter samt med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Regulering af værdien af investeringsejendomme

Ejendomme, der er anskaffet med henblik på udlejning og vider salg værdiansættes til dagsværdi. Reguleringen af dagsværdien og realiseret tab og fortjenester ved salg medtages i resultatopgørelsen som en særskilt post i resultatet fra ordinære drift. Disse ejendomme afskrives ikke.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.



Skat af ordinært resultat

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske koncernforbundne virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Moderselskabet Bravour ApS fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske koncernforbundne virksomheder fordeles på såvel overskud som underskud i de koncernforbundne danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Rentetillæg, som følge af for lidt betalt acontoskat, betragtes som en yderligere selskabsskat for året og afsættes i resultatopgørelse sammen med den beregnet skat.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, der fungerer som domicilejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger og tillæg af opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Domicilejendommene værdiansættes til anskaffelsespris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, der er domicilejendomme 33 år

Bygninger, der er investeringsejendomme afskrives ikke.

Restværdien af virksomhedens materielle anlægsaktiver revurderes årligt.

Afskrivningsgrundlaget udgør den bogførte anskaffessum med tillæg af opskrivninger og med fradrag af eventuel scrapværdi. Scrapværdien udgør det enkelte anlægsaktives skønnede salgsværdi efter endt brugstid. Kun ejendommene skønnes at have en scrapværdi, der tager udgangspunkt i grundværdiens andel af den bogførte værdi.

Grunde og bygninger, der er investeringsejendomme beregnet til udlejning og vidersalg, indregnes i balancen til dagsværdi uden handelsomkostninger. Ændringer i ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens ordinær drift. Ejendommene afskrives ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.



Egenkapital

Udbyttet, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelse - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



	Noter	2018 DKK	2017 DKK
Lejeindtægter af lokaler		1.466.497	524.437
Andre eksterne omkostninger		-718.514	-174.875
Resultat før afskrivninger og finansielle poster		747.983	349.562
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi Af- og nedskrivninger	1	-141.012	0 -142.010
Resultat af ordinær primær drift		606.971	207.552
Finansielle omkostninger	2	-403.038	-70.600
Resultat før skat		203.933	136.952
Skat af ordinært resultat	3	-46.214	-30.129
Årets resultat		157.719	106.823
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		157.719	106.823
Disponeret i alt		157.719	106.823



	Noter	2018 DKK	2017 DKK
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Domicilejendomme	4	3.569.434	3.710.446
Investeringsejendomme	4	29.190.600	0
Anlægsaktiver i alt		32.760.034	3.710.446
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende fra salg		115.908	22.245
Skatteaktiv		37.753	6.730
Diverse tilgodehavender		5.000	48.646
Tilgodehavender i alt		158.661	77.621
Likvide beholdninger		269.219	1.266.738
Omsætningsaktiver i alt		427.880	1.344.359
Aktiver i alt		33.187.914	5.054.805
PASSIVER			
Egenkapital			
Anpartskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	5	422.179	234.315
Opskrivningshenlæggelse	5	851.765	881.910
Egenkapital i alt		1.398.944	1.241.225
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Kortfristet gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.807.161	3.581.004
Selskabsskat		75.888	61.371
Modtagne deposita og forudbetalt leje		335.954	121.234
Anden gæld		4.569.967	32.971
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		31.788.970	3.813.580
Gældsforpligtelser i alt		31.788.970	3.813.580
Passiver i alt		33.187.914	5.054.805
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Koncernforhold	8		



	2018 DKK	2017 DKK
1 Årets afskrivninger		
Afskrivning af grunde og bygninger	141.012	142.010
	141.012	142.010
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	387.677	70.208
Ej fradragsberettigede renteudgifter	12.537	70.208
Øvrige renteudgifter	2.824	392
Finansielle omkostninger i alt	403.038	140.808
3 Skat af ordinært resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	75.888	61.372
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.349	0
Årets regulering af udskudt skat	-31.023	-31.243
Årets skat i alt	46.214	30.129
4 Materielle anlægsaktiver	Domicil	Investerings-
	ejendomme	ejendomme
Kostpris pr. 1. januar 2018	3.741.035	-
Årets tilgang	-	29.190.600
Kostpris pr. 31. december 2018	3.741.035	29.190.600
Op- og nedskrivninger pr. 1. januar 2018	1.250.000	-
Årets regulering	-	-
Op- og nedskrivninger pr. 31. december 2018	1.250.000	-
Afskrivninger pr. 1. januar 2018	1.280.589	-
Årets afskrivninger	141.012	-
Afskrivninger pr. 31. december 2018	1.421.601	-
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	3.569.434	29.190.600

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene ekskl. opskrivninger udgør pr. 31. december 2018 kr. 31.668.028 mod kr. 2.579.792 pr. 31. december 2017. Årets afskrivning af opskrivningen udgør kr. 38.648 og de akkumulerede afskrivninger udgør kr. 157.994.



5 Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Opskrivn. henlæg.	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2018	125.000	881.910	234.315	1.241.225
Opskrivning i året	0	0	0	0
Overført af årets resultat	0	-30.145	187.864	157.719
Egenkapital pr. 31. december 2018	125.000	851.765	422.179	1.398.944

6 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Forenede A/S cvr-nr. 19710742 med hjemsted i Gladsaxe på adressen Buddingevej 312-316, 2860 Søborg, er hovedaktionær i selskabet.

Transaktioner

Der har i året ikke været gennemført transaktioner med nærtstående parter på ikke-normale markedsvilkår.

8 Koncernforhold

Selskabet indgår i koncernregnskab udarbejdet af Forenede A/S cvr-nr. 19710742 med hjemsted i Gladsaxe på adressen Buddingevej 312-316, 2860 Søborg.